

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 817/2026/DS-PT
Ngày: 23/4/2026
V/v: Tranh chấp đòi nhà và
quyền sở hữu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Kim Cương

Bà Phạm Thị Kim

- Thư ký phiên tòa: Bà Diệp Lê Quỳnh Anh, Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Hoài Phương, Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ
Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 453/2026/TLPT-DS ngày
09 tháng 3 năm 2026 về việc: “Tranh chấp đòi nhà và quyền sở hữu”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 768/2025/DS-ST ngày 15/9/2025 của Toà án
nhân dân Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2109/2026/QĐ-PT ngày
02/4/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Trái T, sinh năm 1968. (có mặt)

Địa chỉ: Số a PĐP, phường C, TP. Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1967. (có mặt)

Địa chỉ liên lạc: số a NPK, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Huỳnh Bội C, sinh năm 1956. (có mặt)

Địa chỉ: Số a PĐP, phường C, TP. Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Hà Văn T2 –
Công ty luật TNHH Hà Văn T2 – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Địa chỉ liên lạc: số a Đường 19, Ấp 70, xã B, TP. Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1963.

Đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Huỳnh Bảo N1. (có mặt)

3.2. Ông Huỳnh Bảo N1, sinh năm 1989. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số a PĐP, phường C, TP. Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Huỳnh Gia T3, sinh năm 2005. (có đơn xin vắng mặt)

3.4. Trẻ Huỳnh Gia P, sinh năm 2009.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ P: ông Huỳnh Trái T. (có mặt)
Cùng địa chỉ: Số a PĐP, phường C, TP. Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo:* các ông (bà) Huỳnh Bội C, Huỳnh Bảo N1, Nguyễn Thị Hồng N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 16/9/2014, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Huỳnh Trái T, có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Nguồn gốc nhà đất tại số a PĐP, Phường 01, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu và sử dụng của ông Huỳnh Trái T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 588xxx, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H.00939/xx-CP/xxxx do Ủy ban nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Huỳnh Vĩnh T4 ngày 10/7/2006, được đăng ký cấp nhật thay đổi chủ sở hữu cho ông Huỳnh Trái T tại mục VI ngày 15/8/2006.

Hiện ông Huỳnh Bội C cùng gia đình gồm bà Nguyễn Thị Hồng N và ông Huỳnh Bảo N1 đang sinh sống tại nhà đất trên. Do cần ổn định cuộc sống nên nguyên đơn yêu cầu ông Huỳnh Bội C và gia đình ông C trả lại phần nhà đất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/3/2019 tại số a PĐP, Phường 01, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Huỳnh Trái T. Ngày 13/5/2025 nguyên đơn bổ sung yêu cầu kiện buộc bị đơn phải thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 01/5/2022 mỗi tháng 5.000.000 đồng, tạm tính là 180.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông T rút yêu cầu khởi kiện bổ sung trên và đồng ý cho bị đơn ông Huỳnh Bội C cùng gia đình gồm bà Nguyễn Thị Hồng N và ông Huỳnh Bảo N1 trong thời hạn 03 tháng trả lại phần nhà đất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/3/2019 tại số a PĐP, Phường 01, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Huỳnh Trái T.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Huỳnh Bội C trình bày:

Nguồn gốc nhà đất trên thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Huỳnh Vĩnh T4 là cha ruột ông Huỳnh Bội C và ông Huỳnh Trái T. Ông T4 đã tặng cho ông T nhà đất trên theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1600/HĐ-TCQSĐĐ ngày 21/7/2006. Việc ông T4 tặng cho trên là không hợp pháp nên ông C không đồng ý trả nhà đất tại số a PĐP, Phường 01, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Huỳnh Trái T.

Bị đơn ông Huỳnh Bội C có đơn phản tố yêu cầu xác định nhà đất tại số a PĐP, Phường 01, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc đồng sở hữu của ông Huỳnh Vĩnh T4, bà Ngô Bích N2, ông Huỳnh Trái T, ông Huỳnh Bội H và ông Huỳnh Bội C. Phần sở hữu của ông T4 và bà N2 đã chết chia đều thành 04 phần bằng nhau cho 04 người con đồng sở hữu gồm ông Huỳnh Bội Đ, ông Huỳnh Bội H, ông Huỳnh Bội C và ông Huỳnh

Trái T theo quy định pháp luật. Ông C xác định không yêu cầu xem xét giá trị, chỉ xem xét quyền sở hữu tài sản và quyền sử dụng đất đối với nhà đất trên cho 04 đồng sở hữu gồm ông Huỳnh Bội Đ, ông Huỳnh Bội H, ông Huỳnh Bội C, và ông Huỳnh Trái T.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Bảo N1, bà Nguyễn Thị Hồng N có ông Huỳnh Bảo N1 là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Huỳnh Bảo N1 thống nhất với trình bày của ông Huỳnh Bội C.

Quá trình ở tại a PĐP, Phường 01, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh ông N1 và bà N không có tham gia xây dựng, sửa chữa và cũng không có yêu cầu giải quyết hay tranh chấp đối với nhà và đất nêu trên trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 768/2025/DS-ST ngày 15/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Trái T.

- Buộc bị đơn ông Huỳnh Bội C trong thời hạn 03 (ba) tháng phải trả lại phần nhà đất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/3/2019 tại số a PĐP, Phường 01, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Huỳnh Trái T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 588xxx, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H.00939/xx-CP/xxxx do Ủy ban nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Huỳnh Vĩnh T4 ngày 10/7/2006, được đăng ký cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho ông Huỳnh Trái T tại mục VI ngày 15/8/2006.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Huỳnh Trái T buộc bị đơn ông Huỳnh Bội C phải thanh toán tiền thuê nhà mỗi tháng 5.000.000 (năm triệu đồng) trong thời hạn 11 năm, tạm tính đến ngày 13/5/2025 là 180.000.000 (một trăm tám mươi triệu đồng).

- Buộc những người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Bảo N1 và bà Nguyễn Thị Hồng N trong thời hạn 03 (ba) tháng phải trả lại phần nhà đất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/3/2019 tại số a PĐP, Phường 01, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Huỳnh Trái T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 588xxx, vào sổ cấp giấy chứng nhận H.00939/xx-CP/xxxx do Ủy ban nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Huỳnh Vĩnh T4 ngày 10/7/2006, được đăng ký cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho ông Huỳnh Trái T tại mục VI ngày 15/8/2006.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Bội C về tranh chấp quyền sở hữu nhà đất tại a PĐP, Phường 01, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Tại *Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 117/2025/QĐ-SCBSBA ngày 29/9/2025* có sửa chữa, bổ sung lại Bản án dân sự sơ thẩm số 768/2025/DS-ST ngày 15/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 26/9/2025, các ông (bà) Huỳnh Bội C, Huỳnh Bảo N1, Nguyễn Thị Hồng N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

- Bị đơn – ông Huỳnh Bội C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Huỳnh Bảo N1, bà Nguyễn Thị Hồng N vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc xác định nhà số a PĐP, Phường 01, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của 05 người: Huỳnh Vĩnh T4, Ngô Bích N2, Huỳnh Bội C, Huỳnh Bội H và Huỳnh Trái T, đồng thời chia phần di sản trong nhà đất này của ông Huỳnh Vĩnh T4 theo di chúc hoặc hợp đồng tặng cho và chia phần di sản của bà Ngô Bích N theo pháp luật thừa kế; trường hợp Tòa án không chấp nhận thì yêu cầu Tòa án phải buộc nguyên đơn mua nhà khác cho gia đình bị đơn ở và hoàn trả 34 chỉ vàng 9999 là chi phí sửa chữa nhà, công sức giữ gìn tôn tạo, tu bổ nhà đất và thờ cúng tổ tiên của bị đơn và ông Huỳnh Bảo N1.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu quan điểm tranh luận: Dù đã hết thời hiệu kháng nghị giám đốc thẩm nhưng với thủ tục tái thẩm Bản án dân sự phúc thẩm số 113/2013/DS-PT ngày 09/4/2013 của Tòa án nhân dân Tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là có thể thực hiện do có tình tiết, chứng cứ mới là băng ghi âm cuộc họp gia đình, trong đó ông Huỳnh Trái T thừa nhận việc làm của ông T nhằm mục đích giữ lại thương hiệu cắt tóc của cha và hứa sẽ hỗ trợ chia tiền cho các anh em để mua nhà, do vậy đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm kiến nghị xem xét tái thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 113/2013/DS-PT.

Các đương sự không hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận toàn bộ kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã tuyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và sau khi nghe ý kiến

phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Các ông (bà) Huỳnh Bội C, Huỳnh Bảo N1, Nguyễn Thị Hồng N nộp đơn kháng cáo và tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Đơn kháng cáo của các đương sự trên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Các ông (bà) Huỳnh Bội C, Huỳnh Bảo N1, Nguyễn Thị Hồng N kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn cụ thể: Xác định căn nhà a PĐP, phường C, TP. HCM là đồng sở hữu của các ông (bà) Huỳnh Vĩnh T4 (chết năm 2011), Ngô Bích N2 (chết năm 2000), Huỳnh Bội C, Huỳnh Bội H và Huỳnh Trái T, phần giá trị tài sản của bà N2 được chia đều cho 04 đồng thừa kế là Huỳnh Bội C, Huỳnh Bội H, Huỳnh Bội Đ và Huỳnh Trái T, phần giá trị tài sản của ông T4 thì chia theo di chúc của ông T4 hoặc thực hiện theo hợp đồng tặng cho giữa ông T4 và ông T; Trường hợp không được chấp nhận các yêu cầu trên thì phải buộc nguyên đơn mua nhà khác cho gia đình bị đơn và hoàn trả cho bị đơn 34 chỉ vàng 9999 là chi phí sửa chữa nhà.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và các kết quả xác minh trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định:

Căn nhà số a PĐP, Phường 1, quận P có nguồn gốc do Nhà nước quản lý theo Quyết định số 6632/QĐ-UB ngày 03/03/1994 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 30/12/1996, Phòng Quản lý đô thị quận P ký Hợp đồng thuê nhà ở số 1759/12/961 với bà Ngô Bích N2. Ngày 18/5/2006, Ủy ban nhân dân quận P có Quyết định số 1553/QĐ-UB/QLĐT về việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ căn nhà số a PĐP, phường 1, quận P cho ông Huỳnh Vĩnh T4.

Ngày 15/6/2006, Ủy ban nhân dân quận P bán căn nhà trên cho ông Huỳnh Vĩnh T4 theo Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở số 2378/HĐMBNƠ.1, ông T4 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.00939/xx-CP/xxxx ngày 10/7/2006.

Ngày 21/7/2006, ông Huỳnh Vĩnh T4 đã tặng cho căn nhà trên cho ông Huỳnh Trái T theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 1600/HĐ-TCQSDĐ (công chứng số 6239) ngày 21/7/2006 lập tại Phòng Công chứng số a Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Huỳnh Trái T đã được cập nhật thay đổi đứng tên chủ sở hữu trên Giấy chứng nhận vào ngày 15/8/2006.

Trước đây, ông Huỳnh Vĩnh T4 và các con ông T4 (ông T, ông C) đã tranh chấp về Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số

1600/HĐ-TCQSDĐ (công chứng số 6239) ngày 21/7/2006 lập tại Phòng Công chứng số a Thành phố Hồ Chí Minh đối với căn nhà số a PĐP, Phường 1, quận P, vụ án đã được Tòa án các cấp giải quyết bằng Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2011/DS-ST ngày 11/3/2011 của Tòa án nhân dân quận P, Bản án dân sự phúc thẩm số 604/2011/DSPT ngày 30/5/2011 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Bản án dân sự sơ thẩm số 1453/2012/DS-ST ngày 24/9/2012 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Bản án dân sự phúc thẩm số 113/2013/DS-PT ngày 09/4/2013 của Tòa án nhân dân Tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, theo đó Tòa án đã bác yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Vĩnh T4 về việc hủy Hợp đồng tặng cho trên, đến nay Bản án dân sự phúc thẩm số 113/2013/DS-PT ngày 09/4/2013 của Tòa án nhân dân Tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực pháp luật và không bị kháng nghị, khiếu nại theo thủ tục giám đốc thẩm, tái thẩm.

Bên cạnh đó, vào năm 2018, ông Huỳnh Bội C tiếp tục khởi kiện vụ án hành chính, yêu cầu Tòa án hủy các quyết định hành chính về việc mua bán nhà giữa ông Huỳnh Vĩnh T4 và Ủy ban nhân dân quận P, hủy Giấy chứng nhận cấp cho ông T4, vụ kiện cũng đã được Tòa án giải quyết bằng Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 1178/2019/QĐST-HC ngày 19/9/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh vì hết thời hiệu khởi kiện và Quyết định giải quyết việc kháng cáo đối với quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 299/2020/QĐ-PT ngày 16/7/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên Quyết định đình chỉ số 1178.

Ngoài ra, ông Huỳnh Bội C còn làm đơn tố cáo gửi đến Cơ quan cảnh sát điều tra - Công an quận B, Thành phố Hồ Chí Minh để tố cáo hành vi của ông Huỳnh Trái T có dấu hiệu lừa đảo chiếm đoạt tài sản khi thực hiện việc ký kết Hợp đồng tặng cho nhà vi phạm pháp luật, Cơ quan cảnh sát điều tra - Công an quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cũng đã có Văn bản số 9990/CQCSĐT-ĐTTH ngày 14/9/2023 (BL.314) phúc đáp cho Tòa án biết nội dung đơn tố cáo của ông Huỳnh Bội C không thuộc thẩm quyền giải quyết của Công an quận B.

Như vậy, từ những viện dẫn trên, có cơ sở xác định nguyên đơn - ông Huỳnh Trái T là chủ sở hữu hợp pháp đối với căn nhà số a PĐP, Phường 1 quận P nay là phường C, TP. HCM theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 1600/HĐ-TCQSDĐ (công chứng số 6239) ngày 21/7/2006 lập tại Phòng Công chứng số a Thành phố Hồ Chí Minh, vì các tranh chấp về Hợp đồng tặng cho, hợp đồng mua bán nhà và các quyết định hành chính nói trên đã được Tòa án nhân dân các cấp giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật. Do đó, bị đơn yêu cầu xác định căn nhà số a PĐP, Phường 1 quận P nay là phường C, TP. HCM là sở hữu chung của các ông (bà) Huỳnh Vĩnh T4 (chết năm 2011), Ngô Bích N2(chết năm 2000), Huỳnh Bội C, Huỳnh Bội H và Huỳnh Trái T và phân chia giá trị tài sản, Tòa án không xem xét giải quyết mà đình chỉ theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 217, điểm c khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Do nguyên đơn là chủ sở hữu hợp pháp đối với căn nhà số a PĐP, Phường 1 quận P nay là phường C, TP. HCM, nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn và gia đình

bị đơn đang cư trú tại căn nhà trên phải trả nhà là có căn cứ, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng pháp luật.

Việc Luật sư của bị đơn, tại phiên tòa phúc thẩm, yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm kiến nghị xem xét tái thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 113/2013/DS-PT ngày 09/4/2013 của Tòa án nhân dân Tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là vượt quá phạm vi xét xử của vụ án nên không được chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu kháng cáo buộc nguyên đơn mua nhà khác cho gia đình bị đơn và hoàn trả cho bị đơn 34 chỉ vàng 04 số 9 là chi phí sửa chữa nhà, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Bị đơn - ông C cho rằng ông cùng với ông T đã sống tại căn nhà a PDP cùng với cha mẹ từ nhỏ, ông C lập gia đình cũng tại căn nhà này, sau này khi ông T dọn ra ngoài ở, ông C và vợ con vẫn tiếp tục cư trú cho đến nay, ông C cho rằng có sửa chữa lại căn nhà chi phí là 34 chỉ vàng 9999, việc nguyên đơn - ông T đòi nhà mà không hỗ trợ cho gia đình bị đơn nơi ở khác là không đảm bảo quyền lợi.

Xét thấy, nguồn gốc nhà đất là của ông Huỳnh Vĩnh T4 mua lại của Nhà nước, và ông T4 đã tặng cho nhà đất cho ông T, quyền sở hữu đối với nhà đất này của ông T đã được công nhận và giải quyết bằng bản án đã có hiệu lực pháp luật, nên nay ông T đòi nhà đất và yêu cầu tranh chấp quyền sở hữu của bị đơn đã được giải quyết bằng bản án/quyết định khác có hiệu lực pháp luật, do đó việc ông C yêu cầu nguyên đơn - ông T phải mua nhà khác cho gia đình ông C là không có căn cứ để chấp nhận, đồng thời yêu cầu này cũng như yêu cầu đòi chi phí sửa chữa nhà 34 chỉ vàng 9999 mới được bị đơn đưa ra sau khi xét xử sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn cũng không đồng ý hỗ trợ cho bị đơn nên cấp phúc thẩm không có cơ sở để xem xét.

Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Từ những nhận định trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do y án sơ thẩm nên án phí dân sự phúc thẩm, các đương sự kháng cáo là các ông (bà) Huỳnh Bội C, Huỳnh Bảo N1, Nguyễn Thị Hồng N phải chịu là 300.000 đồng. Ông Huỳnh Bội C và bà Nguyễn Thị Hồng N là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí phúc thẩm, ông Huỳnh Bảo N1 được cản trừ tiền tạm ứng án phí dân sự 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0036158 ngày 07/11/2025 của Thị hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, ông N1 đã nộp đủ tiền án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của các ông (bà) Huỳnh Bội C, Huỳnh Bảo N1, Nguyễn Thị Hồng N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 768/2025/DS-ST ngày 15/9/2025 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 117/2025/QĐ-SCBSBA ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Trái T.

- Buộc bị đơn ông Huỳnh Bội C trong thời hạn 03 (ba) tháng phải trả lại phần nhà đất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/3/2019 tại số a PĐP, Phường 01, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Huỳnh Trái T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 588xxx, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H.00939/xx-CP/xxxx do Ủy ban nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Huỳnh Vĩnh T4 ngày 10/7/2006, được đăng ký cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho ông Huỳnh Trái T tại mục VI ngày 15/8/2006.

- Buộc những người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Bảo N1 và bà Nguyễn Thị Hồng N trong thời hạn 03 (ba) tháng phải trả lại phần nhà đất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/3/2019 tại số a PĐP, Phường 01, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Huỳnh Trái T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 588xxx, vào sổ cấp giấy chứng nhận H.00939/xx-CP/xxxx do Ủy ban nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Huỳnh Vĩnh T4 ngày 10/7/2006, được đăng ký cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho ông Huỳnh Trái T tại mục VI ngày 15/8/2006.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Huỳnh Trái T buộc bị đơn ông Huỳnh Bội C phải thanh toán tiền thuê nhà mỗi tháng 5.000.000 (năm triệu đồng) trong thời hạn 11 năm, tạm tính đến ngày 13/5/2025 là 180.000.000 (một trăm tám mươi triệu đồng).

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Bội C về tranh chấp quyền sở hữu nhà đất tại a PĐP, Phường 01, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Huỳnh Bội C phải chịu theo quy định và có trách nhiệm thanh toán cho ông Huỳnh Trái T số tiền là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Huỳnh Trái T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại cho ông T số tiền 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng số 04789 ngày 13/10/2014 và số tiền 4.500.000 đồng (bốn triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng số 0055636 ngày 27/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Phú Nhuận nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Huỳnh Bội C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) nhưng thuộc đối tượng được miễn án phí theo quy định.

6. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Các ông (bà) Huỳnh Bội C, Huỳnh Bảo N1, Nguyễn Thị Hồng N phải chịu là 300.000 đồng. Ông Huỳnh Bội C và bà Nguyễn Thị Hồng N là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí phúc thẩm, ông Huỳnh Bảo N1 được căn trừ tiền tạm ứng án phí dân sự 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0036158 ngày 07/11/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, ông N1 đã nộp đủ tiền án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án; tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Khu vực 5 - TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Phòng THADS khu vực 5 - TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu/25.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thanh Hiền